

华富北片区棚改项目 01-01 地块工规公示公众意见处理情况

序号	公示公众意见	答复意见	采纳情况
1	<p>项目立面违法图则《深圳市福田 FT02-01 号片区[黄木岗北体育中心地区]图则》强制性要求，违反城市第六立面设计标准，要求项目参照华富村及近期建成的同类项目，采用铝板幕墙，确保片区建筑风貌统一。</p> <p>回迁权利人，通过签订补偿协议，确立了华富北项目不动产的物权，因此补偿协议与预售合同享有同等法律效力，项目外墙建设标准属于违反补偿协议约定做出的重大变更，应当征得绝大多数权利人同意。</p> <p>华富北棚改项目应与南华村棚改项目执行同一标准，外墙材料采用铝板幕墙。</p>	<p>根据《深圳市福田 FT02-01 号片区[黄木岗北体育中心地区]图则》6.3 条“本片区的建筑及环境设计应遵循下列原则：（1）新建建筑物应强调在空间、风格上有与原有建筑相协调。（2）建筑物外墙宜使用明快、清新、柔和色彩，以浅色调为主，并与周围环境相协调”。本项目通过对立面色彩和形态控制来实现与笔架山相呼应的城市天际线，尊重周边自然环境，构建城景交融的片区风貌。工程规划许可审批重点对城市和建筑风貌实施管控，从项目建设体量、虚实、色彩等方面确保城市风貌与周边环境相协调，对项目是否符合规划条件进行审查，具体建筑和装饰材质的选用不属于本项目工程规划许可审查内容，由建设单位结合防火性能、节能环保、造价成本等多方面因素统筹确定。</p> <p>《搬迁安置补偿协议》属于项目实施主体与回迁业主签订的民事合同，工程规划许可不对该合同约定事项进行审查。</p>	部分采纳
2	<p>要求福田安居公司参照已落成的华富村案例，建议增设室外泳池设施。</p>	<p>据了解，项目实施单位已与回迁业主就该事项开展了多次沟通。根据现方案报建总平面图，项目于南侧地块 2 层设有游泳池。</p>	采纳

3	<p>项目停车位设计违反深圳市强制性技术标准，依据《停车库(场)交通设施建设与管理规范》(DB44037T54-2020)表 C.1 明确规定，小型车停车位宽度为 2.5 米。本项目的施工图纸显示，其地下室标准停车位宽度仅为 2.4 米，直接违反了该强制性技术规范。</p>	<p>项目施工图方案由具备相应资质的设计单位进行设计。深圳市地方标准《停车库(场)交通设施建设与管理规范》(DB44037T54-2020)表 C.1 为标线参考示例，非强制性标准，该标准第 6.2.5.5 条规定“停车库(场)停车区域内停车位的设置应符合 JGJ100-2015 中 4.3 的要求”，本项目标准车位宽度 2.4 米，满足国家规范《车库建筑设计规范》(JGJ100-2015)第 4.3 条相关规定。</p>	解释说明
4	<p>对该项目的绿化率规划设计进行严格核查，核查计算口径、统计范围是否合规，建议调整设计方案，确保 40%绿化率，并确保方案调整公开公正，保障居民知情权和参与权。</p>	<p>《深圳市城市规划设计标准与准则》中关于绿化率的要求属于非强制性控制要求，在本项目建设用地规划许可阶段，已通过专题研究及专家论证，明确本地块绿化覆盖率可按照不低于 30%进行控制。经核查，项目建筑设计方案绿化覆盖率符合上述控制要求。</p>	部分采纳
5	<p>幼儿园按照 24 班规模建设过大，违反《托儿所、幼儿园建筑设计规范》(JGJ39-2016)(2019 年修订版)第 1.0.3 条规定，即：“幼儿园的规模”应“符合表 1.0.3-1 的规定，大型幼儿园班级数量 9-12 班。”且幼儿园几乎满铺，覆盖率过大。</p>	<p>为落实土地集约利用、优化资源配置，提升管理效能，本项目幼儿园按照《建设用地规划许可证》规划设计要点“允许幼儿园用地集中布置，统一设计，设施共享”，幼儿园建设方案及指标已根据建议进行调整。</p>	采纳
6	<p>幼儿园消防车道存在占用班级活动场地的情形。</p>	<p>项目消防设计由具备相应资质的设计单位进行设计，需满足《建筑防火通用规范》及《建筑设计防火规范》等法规要求。幼儿园设计方案已取得教育主管部门同意意见，该方案应在消防审查阶段按要求取得住房城乡建设主管部门同意意见。</p>	解释说明
7	<p>社康中心/老年日料中心位置选址不妥，位置紧邻幼儿园，且在深圳春、夏季主导风向上方向，易造成病菌随风扩散且影响覆盖幼儿园区域。</p>	<p>根据《托儿所、幼儿园建筑设计规范》(JGJ39-2016)“三个班及以下时，可与居住、养老、教育、办公建筑合建”，可知养老建筑不属于应与幼儿园邻避设置的功能类型。该项目社康服务中心与幼儿园之间有规划二路相隔，建筑间距约 38m，未违反相关法规要求。经核，社康服务中心/老年日料中心布局符合法规及规范要求。</p>	解释说明

8	小区主入口竖向交通设计不合理、标准低，应参照华富东西村增设自动扶梯，大台阶应结合景观绿化一体化设计。	该项目人行入口设置垂直电梯或坡道，满足无障碍设计要求。项目北地块北侧入口设置坡道抵达室外地面，项目南地块南侧入口设置自动扶梯抵达室外地面。	采纳
9	增设风雨连廊连接各栋入户大堂，并通达主要出入口。	风雨连廊不属于工规审查中的强制要求内容，该项目入户层设有消防登高场地及消防车道，增设风雨连廊与消防设计相冲突，已将相关建议告知项目实施主体，在满足消防要求的前提下尽量增设。	解释说明
10	规划二路两侧地下室轮廓线超出用地红线，不满足地下室退线规定。 规划二路、梅岗路并未出让给福田安居公司，其不得在规划二路上或地下建设连桥及地下室。 南北地块联通道疑似占用市政道路。	经核，该项目地下室退线设计满足《深圳市城市规划标准与准则》退线要求。项目地下室位置范围符合《建设用地规划许可证》规划设计要点“允许南北两侧用地地下空间与规划二路地下空间整体开发，规划二路地下整体开发空间可做停车使用”相关要求。根据《建设用地规划许可证》及《建设用地使用权出让合同》宗地附图，规划二路上方的非公共架空连廊及地下空间属于该项目附属宗地界址范围内，土地使用权人为福田安居有限公司，相关建设内容符合规划条件要求，未占用市政道路。	解释说明
11	各处公共开放空间利用建筑退线部分的比例明显大于 30%，甚至超 50%。	《深圳市城市规划标准与准则》8.3.6.3“建筑退线部分...不宜超过公共空间总面积的 30%”。根据报建方案，该项目利用建筑退线部分设置的公共空间占比为 29.98%，满足上述要求。	解释说明
12	总图未见“社区级公共配套用房”，设计不满足规划要求。 地下公交车站、垃圾处理站存在与片区设施建设重复或位置不合理的情况，应设置于市二医院及后续规划商业办公地块。	社区级公共配套设施位于项目北侧地块西侧裙房。 公交首末站、垃圾处理站属于《福田区华富街道华富北片区棚户区改造项目专项规划》中要求在本项目内建设的公共配套设施。该专项规划已在市图则委员会专项审批通过。	解释说明

13	目前公示的 01-02 地块 (5.4) 和 01-01 地块 (5.335) 容积率均超出原承诺的 5.3, 要求严守容积率红线。	01-02 地块规定容积率指标为 5.41, 符合该项目《建设用地规划许可证》规划设计要点中“规定容积率 \leq 5.41”要求。01-01 地块规定容积率指标为 5.34, 符合该项目《建设用地规划许可证》规划设计要点中“规定容积率 \leq 5.34”要求。	解释说明
14	结合市二医院扩建工程, 严重怀疑项目内存在日照时长无法满足大寒日一小时标准的主要起居空间, 违反民用建筑设计统一标准、深圳市城市规划标准与准则等强制规范。	项目日照由具备相应设计资质的设计单位进行核算, 报建方案中分析结论满足《深圳市建筑设计规则》要求。	采纳
15	超高层住宅楼间距不满足 30m, 违反深圳市城市规划标准与准则要求。	根据该项目总平面图楼栋布局, 超高层住宅布置属于既不平行也不垂直的情形, 且两幢建筑主立面法线夹角 $>30^\circ$ 。按照《深圳市城市规划标准与准则》8.4.6.4 及 8.4.6.5 条, 该项目塔楼间距符合“最小间距不应小于 18 米”的要求。	解释说明
16	未按照深圳市城市规划标准与准则, 为住宅、商业等设施设置出租车泊位、装卸货车泊位。	根据《福田区华富街道华富北片区棚户区改造项目专项规划》及交通影响评价报告, 项目范围市政道路采用即停即走临时停靠方式, 具备出租车临时上下客停泊功能。根据项目地下室平面图, 北区半地下室一层、南区架空层停车库设有临时装卸货车泊位。	采纳
17	机动车出入口设置不合理, 规划二路机动车出入口较多, 人车混杂, 建议编制交通影响评价方案, 确保地块交通流线设计合理。	《福田区华富街道华富北片区棚户区改造项目专项规划》包含交通影响评价报告, 机动车出入口设置方位在专项规划批复附图中已作示意, 此次总平面图机动车出入口设置严格按专项规划要求落地。	部分采纳
18	规划三路存在多个超宽车行出入口, 人行道被严重打断, 对行人安全造成严重威胁。且未征求交通局意见。	规划三路消防站出入口已调整为隐形消防口, 公共充电站和垃圾转运站共用开口, 总平面方案此处开口路缘石宽度压缩至 13 米, 后续项目实施需设置相关标识及减速防撞措施。该项目交通影响评价报告在《福田区华富街道华富北片区棚户区改造项目专项规划》阶段已征得交通主管部门同意意见。	采纳

19	为确保建筑质量，杜绝渗漏隐患，要求外墙采用混凝土一次浇筑完成，禁止使用加气块砌筑，恳请政府在质量监管中重点把关。	施工工艺、户型配比、装修选材、增购价格、项目实施监管及建设进度不属于工程规划许可审批阶段审查内容，已将相关意见告知项目实施主体及住房建设主管部门。	解释说明
20	户型布局差异大，小户型房子太多，致户型布局严重失调，个别户型房子短缺，不能满足业主回迁需求，建议调整户型配置。		
21	鉴于项目包含基础室内装修，要求室内材料的选择方面广泛征集业主意见，在既定标准内选用多数业主认可的产品。		
22	项目实施单位要求业主按周边房价 80%增购，周边商品房与本项目建设标准不一，以高端定价提供低端产品，存在增购价格欺诈问题，要求增购价格与南华村、华富村东西区统一标准。		
23	项目存在监管缺失，项目外墙材料降级未公示业主表决记录，未兑现无追责渠道，监管责任主体未履行协调职责。		
24	关于棚改进度，必须每星期或者每月公示进度。		